TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 05/2019/KDTM-PT
Ngày 18 - 4 - 2019
Về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng, yêu cầu bồi thường thiệt hại"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Thế Phương;
Các Thẩm phán: Bà Phạm Thị Xuân Đào
Ông Vũ Hồng Luyến.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Duyên - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Hồng Nga - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 4 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 09/2019/TLPT-KDTM ngày 16 tháng 01 năm 2019 về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng, yêu cầu bồi thường thiệt hại".

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 02/2018/KDTM-ST ngày 15 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 02/2019/QĐ-PT ngày 22 tháng 02 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên số: 06/2019/QĐ-PT ngày 18 tháng 3 năm 2019 và Thông báo thay đổi lịch xét xử vụ án số: 03/TB-TA ngày 25/3/2019, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Trần Thị Xuân P, sinh năm 1975.
Địa chỉ: Xóm 4, Khu 2, ấp B, xã T1, huyện T, tỉnh Đồng Nai.
Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (theo văn bản ủy quyền ngày 13/8/2018): Bà Trần Thị Xuân T2, sinh năm 1984; Địa chỉ: 63B, Khu phố 1, Thị Trấn T, huyện T, tỉnh Đồng Nai.(có mặt)

Bị đơn: Công ty Cổ Phần Du Lịch G.
Địa chỉ: Số 104/4 ấp H, xã G, huyện T, tỉnh Đồng Nai.
Người đại diện theo pháp luật ông Nguyễn H1- Chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (theo văn bản ủy quyền ngày 31/01/2019): Ông Nguyễn Phúc L, sinh năm 1970; địa chỉ: 3R, Khu phố 4, phường P, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm, bà Trần Thị Xuân T2 - người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 01/5/2017, bà P và Công ty Cổ phần du lịch G có ký kết hợp đồng kinh tế số 01/2017/HĐKT ngày 01/5/2017 bên A là Công ty cổ phần du lịch G và bên B là Trần Thị Xuân P với nội dung bên A đồng ý cho bên B thuê mặt bằng kinh doanh dịch vụ ăn uống trong khuôn viên khu Du lịch sinh thái thác G. Thời gian thuê 01 năm, từ ngày 01/5/2017 đến ngày 30/4/2018, cụ thể bên A cung cấp mặt bằng cho bên B (nhà chờ số 3), cung cấp nguồn điện, nước cho bên B. Bên B được quyền tìm nhà cung cấp hàng hóa và bán theo giá dịch vụ của bên A, hàng tháng trả tiền điện, nước cho bên A. Giá thuê mặt bằng bên B thanh toán cho bên A là 7.000.000 đồng/tháng (chưa bao gồm điện, nước). Nhưng đến ngày 03/10/2017, bên A ra thông báo chấm dứt hợp đồng trước thời hạn với bên B và ngày 18/10/2017 bên A ra thư phúc đáp đề nghị bên B giao trả mặt bằng và di chuyển tài sản đi nơi khác. Việc chấm dứt hợp đồng trước thời hạn của bên A gây nhiều thiệt hại về thu nhập, tài sản cố định đã đầu tư vào mặt bằng cho bên B. Nay bên B yêu cầu Tòa án buộc bên A thanh toán các khoản thiệt hại sau cho bên B gồm:

- Công trình xây dựng là nhà chờ số 3 do bên B đầu tư xây dựng là 305.970.000 đồng;

- Công cụ, dụng cụ, hàng hóa tại nhà chờ số 3 là 334.350.000 đồng;

- Hàng hóa còn tồn chưa bán được 53.333.000 đồng;

- Bồi thường thiệt hại do thu nhập bị mất 06 tháng 30.000.000 đ/tháng x 6 tháng = 180.000.000 đồng.

Tổng cộng thiệt hại là 873.653.000 đồng.

Tại phiên hòa giải và công khai chứng cứ ngày 24/01/2018, nguyên đơn là bà P rút một phần yêu cầu khởi kiện so với đơn khởi kiện ban đầu cụ thể yêu cầu bồi thường thiệt hại gồm công trình xây dựng là nhà chờ số 3 là 248.352.160 đồng; công cụ, dụng cụ đã qua sử dụng tại nhà chờ 83.723.000 đồng; hàng hóa còn tồn chưa qua sử dụng 65.362.500 đồng; bồi thường do thu nhập bị mất 06 tháng là 180.000.000 đồng (30.000.000 đồng/tháng), số tiền thu nhập này là những tháng tết nguyên đơn kinh doanh cụ thể tết dương lịch, âm lịch, giỗ tổ Hùng Vương, ngày lễ 30/4 và ngày lễ 01/5. Tổng cộng số tiền thiệt hại yêu cầu là 577.660.000 đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Phúc L, trình bày:

Về hợp đồng thuê đúng như phía nguyên đơn trình bày, tuy nhiên bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì lý do Công ty chấm dứt

hợp đồng theo đúng pháp luật. Những yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không có chứng cứ chứng minh. Những công cụ, tài sản bà P có thể lấy lại bất cứ lúc nào sau khi hoàn tất việc thanh toán tiền thuê, tiền điện, nước và chấm dứt hợp đồng. Công ty không giữ, không gây khó khăn về tài sản. Công ty đã thông báo trước 01 tháng, gia hạn thêm 01 tháng và đã gửi thông báo 05 lần, bà P đã nhận thông báo nhưng không hợp tác, không chuyển tài sản nên Công ty thuê người dọn dẹp đồ đạc của bà P ra khỏi nhà Chờ số 3 để kịp tiến độ kinh doanh như những thông báo đã gửi. Việc bà P nói Công ty sử dụng tài sản của bà là không đúng vì có những công cụ không chuyển được và khách tự ý ngồi Công ty không can thiệp. Đối với yêu cầu xây dựng nhà chờ do bà P chưa cung cấp được những chứng cứ, hóa đơn về xây dựng, nếu bà P cung cấp được Công ty xem xét và giải quyết.

Tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 02/2018/KDTM-ST ngày 15 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện T đã áp dụng các Điều 24, 50, 55, 269, 303, 307 Luật Thương mại; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 về án phí, lệ phí Tòa án ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Xuân P đối với bị đơn Công ty Cổ phần Du lịch G về việc "Tranh chấp hợp đồng cho thuê mặt bằng và yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản".

Buộc Công ty Cổ phần Du Lịch G phải có nghĩa vụ trả cho bà Trần Thị Xuân P số tiền 487.600.000 đồng (Bốn trăm tám mươi bảy triệu sáu trăm nghìn đồng), trong đó gồm chi phí xây dựng thêm nhà chờ số 3 là 248.532.160 đồng; Trị giá công cụ, dụng cụ đã sử dụng tại nhà chờ là 83.723.000 đồng; trị giá hàng hóa còn tồn chưa qua sử dụng là 65.326.500 đồng; bồi thường thiệt hại do bị mất thu nhập 03 tháng là 90.000.000 đồng.

Kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu Thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thi hành trả số tiền nêu trên thì hàng tháng còn phải trả tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

2. Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

- Bà P phải nộp án phí là 4.500.000 đồng (Bốn triệu năm trăm nghìn đồng) tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp, hoàn trả bà P số tiền tạm ứng án phí là 14.605.000 đồng (Mười bốn triệu sáu trăm lẻ năm nghìn đồng) theo biên lai thu số 005758 ngày 23/10/2017 mà bà P đã nộp tại Cơ quan thi hành án dân sự huyện T.

- Công ty Cổ phần du lịch G phải nộp án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là: 23.504.000 đồng (Hai mươi ba triệu năm trăm lẻ bốn triệu đồng).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về nghĩa vụ của đương sự ở giai đoạn thi hành án và quyền kháng cáo theo luật định.

Kháng cáo:

Ngày 27/11/2018, Công ty Cổ phần du lịch G có đơn kháng cáo, đề nghị cấp phúc thẩm tuyên sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Phần phát biểu của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phúc thẩm:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng:

- Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử: Tòa cấp phúc thẩm đã thực hiện việc thụ lý, phân công Thẩm phán làm chủ tọa giải quyết vụ án, đảm bảo quyền kháng cáo. Thẩm phán đã thực hiện đúng các quy định về việc thu thập chứng cứ, việc cấp tống đạt văn bản tố tụng hợp lệ cho đương sự và chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát cùng cấp nghiên cứu đúng thời gian quy định. Hội đồng xét xử thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự , đảm bảo đúng thành phần, vô tư, khách quan và không có trường hợp phải thay đổi người tiến hành tố tụng; đồng thời, thủ tục phiên tòa được thực hiện đầy đủ và đúng quy định.

- Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay các đương sự đã thực hiện đúng các quy định tại các Điều 70, 71, 72 và 234 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Quan điểm của Kiểm sát viên đối với kháng cáo: Qua các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ và qua nội dung đã được làm rõ tại phiên tòa phúc thẩm, cho thấy yêu cầu kháng cáo của bị đơn là có cơ sở. Vì theo hợp đồng thỏa thuận giữa hai bên thì hai bên có quyền chấm dứt hợp đồng trước thời hạn với điều kiện phải thông báo cho bên kia trước thời hạn 01 tháng, bị đơn đã thông báo đúng thời hạn nên việc Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng bị đơn vi phạm hợp đồng và buộc bồi thường là không đúng. Tuy nhiên, không thể sửa bản án vì liên quan đến các hàng hóa của bà P đem vào kinh doanh, tài sản của bà P đưa vào sử dụng để kinh doanh, có việc xây dựng thêm trước đó của bà P hay không, cấp sơ thẩm chưa làm rõ thì cấp phúc thẩm không có cơ sở giải quyết. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn, hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về Tố tụng:

Công ty Cổ phần du lịch G làm đơn kháng cáo và nộp trong thời hạn kháng cáo nên được xem xét, giải quyết theo quy định pháp luật.

[2] Về nội dung:

Bà Trần Thị Xuân P và Công ty Cổ phần du lịch G thừa nhận tự nguyện ký hợp đồng kinh tế số 01/2017/HĐKT ngày 01/5/2017, đây là căn cứ xem xét giải quyết khi xảy ra tranh chấp.

Bà P yêu cầu Công ty Cổ phần du lịch G phải trả tổng số tiền là 577.660.000 đồng cụ thể yêu cầu bồi thường thiệt hại gồm công trình xây dựng là nhà chờ số 3 là 248.352.160 đồng; công cụ, dụng cụ đã qua sử dụng tại nhà chờ 83.723.000 đồng; hàng hóa còn tồn chưa qua sử dụng 65.362.500 đồng; bồi thường do thu nhập bị mất 06 tháng là 180.000.000 đồng (30.000.000 đồng/tháng).

Công ty Cổ phần du lịch G không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà P vì cho rằng Công ty đã ra thông báo và gửi cho bà P trước 30 ngày là đúng quy định nên không đồng ý bồi thường toàn bộ số tiền bà P yêu cầu.

Xét thấy: Theo thỏa thuận tại Điều 4 của hợp đồng "Trường hợp bên A muốn chấm dứt hợp đồng với bên B, thì phải thông báo trước 30 ngày, hoặc ngược lại".

Theo hồ sơ thể hiện ngày 03/10/2017, Công ty Cổ phần du lịch G có công văn số: 31/2017/CV-GĐ gửi bà Trần Thị Xuân P, nội dung "...thông báo với bà Trần Thị Xuân P, bên thuê mặt bằng nhà chờ số 3, về việc chấm dứt hợp đồng trước thời hạn, trong vòng 30 ngày, bắt đầu từ ngày 05/10/2017 thời hạn kết thúc và thanh lý hợp đồng là ngày 05/11/2017". Bà P đã nhận được thông báo này, đến ngày kết thúc thời hạn theo thông báo bà P vẫn không dọn dẹp bàn giao lại mặt bằng đã thuê cho Công ty Cổ phần du lịch G, sau đó Công ty Cổ phần du lịch G có các công văn gia hạn thêm thời gian cho bà P dọn dẹp giao trả mặt bằng nhưng bà P vẫn không thực hiện.

Như vậy, việc chấm dứt hợp đồng trước thời hạn Công ty Cổ phần du lịch G đã thực hiện đúng theo điều khoản mà hai bên đã thỏa thuận trong hợp đồng. Cấp sơ thẩm xem xét, đánh giá cho rằng Công ty Cổ phần du lịch G vi phạm trong việc chấm dứt hợp đồng trước thời hạn, từ đó buộc Công ty phải bồi thường thiệt hại cho bà Trần Thị Xuân P là không có căn cứ.

Các yêu cầu của bà Trần Thị Xuân P đối với Công ty Cổ phần du lịch G về bồi thường thiệt hại công trình xây dựng là nhà chờ số 3, dụng cụ đã qua sử dụng tại nhà chờ, hàng hóa còn tồn chưa qua sử dụng. Tòa án cấp sơ thẩm chưa đối chất làm rõ về công trình xây dựng tại nhà chờ số 3, chưa xác định rõ dụng cụ đã qua sử dụng tại nhà chờ và hàng hóa còn tồn chưa qua sử dụng ai là người đang trực tiếp giữ, bảo quản. Rồi từ đó căn cứ vào trách nhiệm của các bên trong

hợp đồng kinh tế đã giao kết để đưa ra đường lối giải quyết mới có căn cứ theo quy định của pháp luật.

Do cấp sơ thẩm vi phạm chưa làm rõ những vấn đề như đã phân tích trên, cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên cần phải hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết sơ thẩm lại vụ án.

[3] Về án phí: Do bản án sơ thẩm bị hủy nên án phí sơ thẩm được quyết định khi giải quyết sơ thẩm lại vụ án. Công ty Cổ phần du lịch G không phải nộp án phí phúc thẩm, hoàn trả cho Công ty số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là hoàn toàn có cơ sở, đúng quy định của pháp luật nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 3 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của Công ty Cổ phần du lịch G.

Tuyên xử:

1. Hủy bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 02/2018/KDTM-ST ngày 15 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện T.

Chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

2. Về án phí: Án phí sơ thẩm được quyết định khi giải quyết sơ thẩm lại vụ án. Hoàn trả cho Công ty Cổ phần du lịch G 3.000.000đ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp (Theo biên lai thu số 001114 ngày 28/11/2018 và số 001157 ngày 07/01/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T).

3. Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân huyện T;
- Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Chi cục Thi hành án huyện T;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, Tòa kinh tế, Văn phòng và Thẩm phán (4).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Vũ Thế Phương